

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

LE ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE

L'attività edilizia

Nel corso del triennio 2023/2025, così come rilevabile dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche del periodo, allegato al Bilancio di previsione 2023, si svilupperanno le attività di seguito elencate.

A. Interventi edilizi non indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025, essendo stati avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari:

1. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata i cui lavori sono già stati avviati e verranno completati nell'anno 2023:

A.1.1. Lavori di completamento di n. 22 alloggi in Ferrandina finanziati con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 e gestione speciale per un importo pari ad € 929.463,56.

2. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata i cui lavori sono già stati avviati e verranno completati nell'anno 2024:

A.2.1 Lavori di nuova costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Calciano, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.354.600,00. *I lavori sono in corso di esecuzione.*

A.2.2 Lavori di nuova costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera in Via Conversi, con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.450.000,00. *I lavori sono in corso di esecuzione.*

A.2.3 Lavori di nuova costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera in Via Conversi, con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.456.919,00. *I lavori sono in corso di esecuzione.*

3. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata i cui lavori sono da avviare nel 2023 e verranno completati nell'anno 2025:

A.3.1 Lavori di nuova costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel Comune di Matera, località Serra Rifusa; finanziamento complessivo di 1.872.632,18 con D.P.CM. 16/7/2009 – D.C.R. n. 99/2011 del 2/2/2011, fondi del P.N.E.A. (Piano Nazionale Edilizia Abitativa). *I lavori sono stati appaltati.*

B. Interventi edilizi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025:

Nel Programma Triennale 2023/2025 figurano, invece, i lavori di seguito indicati, distinti per anno di avvio delle opere stesse, così come sono elencati.

B1. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata da avviare nell'anno 2023:

B.1.1 Realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Miglionico - legge n. 457/78 art. 35 con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad €. 1.004.400,00.

B.1.2 Lavori di costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel Comune di Matera, al Borgo La Martella, per un importo totale di €. 1.048.642,30;

B.1.3 Lavori di demolizione e ricostruzione di n. 2 edifici di E.R.P. siti nel Comune di Irsina alla Via Lamarmora nn.5-7 di proprietà dell'ATER di Matera per la realizzazione di n. 18 alloggi di ERP sovvenzionata. - Importo finanziamento €. 3.193.000,00

B.1.4 Lavori di recupero di porticati esistenti di pertinenza dei fabbricati siti nel Comune di POLICORO alla Via Monginevro per la realizzazione di n. 8 alloggi di E.R.P. sovvenzionata – Importo finanziamento €. 700.000,00.

B.1.5 Lavori di costruzione di n. 50 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Matera: realizzazione del **1° lotto di 16 alloggi** di edilizia sovvenzionata dell'importo di €. 1.776.051,89, nell'ambito del programma di "Matera 90".

B.1.6 Lavori di costruzione di n. 50 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Matera: realizzazione del **2° lotto di 10 alloggi** di edilizia sovvenzionata dell'importo di € 1.074.446,56, nell'ambito del programma di "Matera 90".

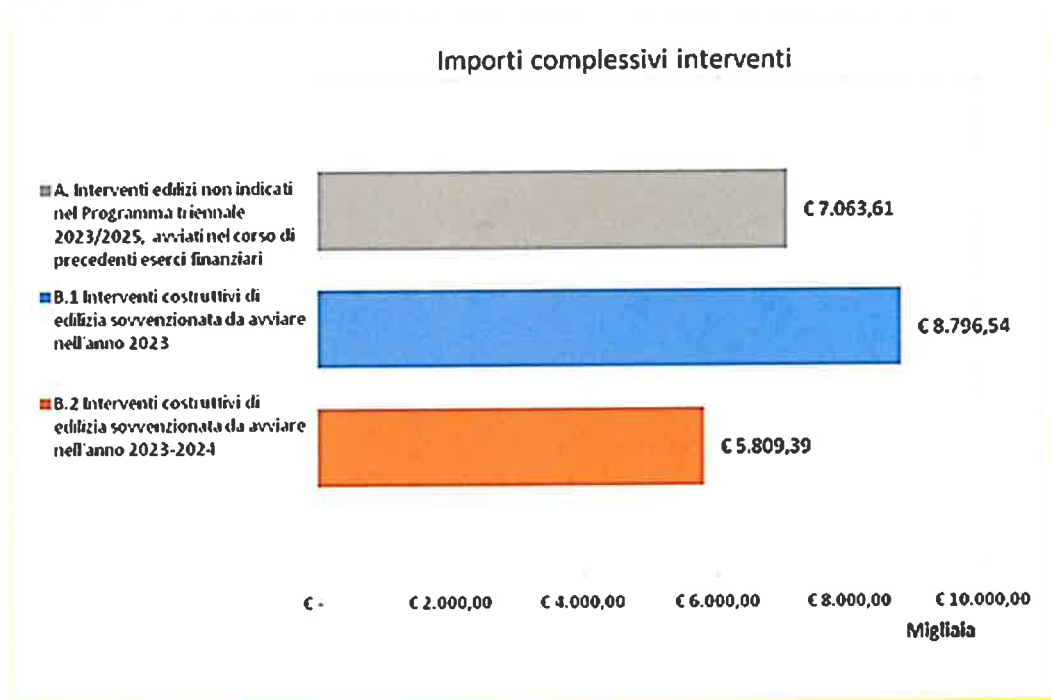
B2. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata da avviare negli anni 2024-2025:

B.2.1 Realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera (lotto da individuare) con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad €. 1.760.000,00.

B.2.2 Lavori di costruzione di n. 50 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Matera: realizzazione del **3° lotto di 24 alloggi** di edilizia sovvenzionata dell'importo di 2.817.113,92 nell'ambito del programma di "Matera 90".

B.2.3 Lavori di costruzione di n. 9 alloggi di edilizia sovvenzionata in Policoro (Via Puglia) per un importo totale di € 1.232.279,30.

Nel grafico che segue sono evidenziati gli importi complessivi degli interventi edilizi avviati nel corso dei precedenti esercizi finanziari e quelli del Programma triennale 2023-2025.

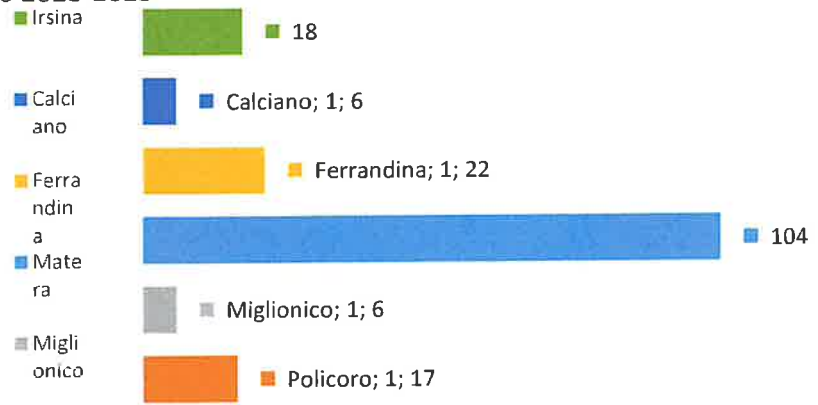


Complessivamente, nel corso del triennio 2023/2025, si prevede la realizzazione di n. 173 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 104 alloggi in Matera, n. 22 alloggi in Ferrandina, n. 17 alloggi in Policoro, n. 6 alloggi in Calciano, n. 6 alloggi in Miglionico e n. 18 alloggi in Irsina.

Nel sottostante istogramma sono indicati, per singolo comune, gli alloggi di edilizia sovvenzionata che l'Azienda immetterà nel mercato nel prossimo triennio, nei predetti rientrano anche quelli prossimi alla ultimazione. Questi interventi edilizi sono distribuiti su 6 comuni con netta prevalenza, considerato il dato demografico, del Comune capoluogo di provincia.

Numero alloggi da costruire
nel triennio 2023-2025



Il quadro che segue pone in evidenza in modo sintetico il programma generale dell'attività costruttiva con le previsioni di competenza del bilancio 2023.

Descrizione		Tipologie	N. alloggi	Importo	Fondi ministeriali s/v PNR	Reinvest. fondi L. 560/93	Fondi comunitari regionali
A. Interventi edilizi non indicati nel Programma triennale 2023/2025, avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari							
A.1.1	Lavori di completamento di n. 22 alloggi di E.R.P. Sovvenzionata nel Comune di Ferrandina	sow.	22	€ 929.463,56	€ 929.463,56		
A.2.1	Lavori di costruzione di n. 6 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Calcianno	sow.	6	€ 1.354.600,00			€ 1.354.600,00
A.2.2	Realizzazione di 12 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Matera - via Conversi	sow.	12	€ 1.450.000,00			€ 1.450.000,00
A.2.3	Realizzazione di 12 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Matera - via Conversi	sow.	12	€ 1.456.919,00			€ 1.456.919,00
A.3.1	Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera - Loc. Serra Rifusa	sow.	12	€ 1.672.632,18	€ 1.672.632,18		
	Totale		64	€ 7.063.614,74	€ 2.802.095,74	€	€ 4.261.519,00
B.1 Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata da avviare nell'anno 2023							
B.1.1	Lavori di costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Miglionico	sow.	6	€ 1.004.400,00			€ 960.400,00
B.1.2	Costruzione di n. 6 alloggi di E.R.P. agevolata nel Comune di Matera loc. La Martella	sow.	6	€ 1.048.642,30		€ 1.048.642,30	
B.1.3	Lavori di demoliz. e ricost. di n. 2 edifici alla Via Lamarmora nn.5-7 IRSINA - n. 18 alloggi sow.	sow.	18	€ 3.193.000,00	€ 2.593.000,00	€ 600.000,00	
B.1.4	Recupero porticati in Policoro alla Via Monginevro di n.8 alloggi di E.R.P. sovvenzionata	sow.	8	€ 700.000,00	€ 455.153,32	€ 244.846,68	
B.1.5	Lavori di costruzione di n. 50 alloggi in Matera; programma "Matera 90" - 1° lotto (16 alloggi)	sow.	16	€ 1.776.051,89		€ 1.776.051,89	
B.1.6	Lavori di costruzione di n. 50 alloggi in Matera; programma "Matera 90" - 2° lotto (10 alloggi)	sow.	10	€ 1.074.446,56		€ 1.074.446,56	
	Totale		64	€ 8.796.540,75	€ 3.048.153,32	€ 4.743.987,43	€ 960.400,00
B.2 Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata da avviare nell'anno 2023-2024							
B.2.1	Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sow.	12	€ 1.760.000,00			€ 1.760.000,00
B.2.2	Lavori di costruzione di n. 50 alloggi in Matera; programma "Matera 90" - 3° lotto (24 alloggi)	sow.	24	€ 2.817.113,92	€ 1.690.268,35	€ 1.126.845,57	
B.2.3	Costruzione di n. 9 alloggi di ERP sovvenzionata in Policoro	sow.	9	€ 1.232.279,30		€ 1.232.279,30	
	Totale		45	€ 5.809.393,22	€ 1.690.268,35	€ 2.359.124,87	€ 1.760.000,00

Gli interventi di manutenzione e recupero

Dalla lettura del Programma Triennale delle OO.PP. 2023/2025 e dai dati forniti dai competenti Uffici con riferimento agli interventi di manutenzione e recupero si rileva quanto segue.

C. Interventi non indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025, essendo stati avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari:

C.1 Riquilificazione energetica del fabbricato sito nel Comune di Matera, alla via Seneca, nn. 2-4-6-8-13 – Importo € 700.000,00 – (PO FESR Basilicata 2014/2020). Lavori in corso di esecuzione nel 2023

C.2 Riquilificazione energetica del fabbricato sito nel Comune di Policoro, alla via Gonzaga, nn. 33 e 35 e alla via Tristano, nn. 4 e 6 – (PO FESR Basilicata 2014/2020) – Importo € 1.150.000,00; Lavori in corso di esecuzione nel 2023

D. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare e completare nell'anno 2023

- D.1 Lavori di manutenzione per adeguamento impianti termici € 156.995,22 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78;
- D.2 Intervento di manutenzione straordinaria della sede A.T.E.R. finalizzato all'adeguamento funzionale, degli impianti tecnologici e al contenimento dei consumi energetici - €. 384.963,70 – fondi propri dell'A.T.E.R.;
- D.3 Riqualficazione alloggi ai fini della eliminazione delle barriere architettoniche – Importo €. 283.289,04;
- D.4 Completamento sistemazioni e collegamento urbanizzazioni a servizio dei fabbricati di E.R.P. sovvenzionata ubicati in Via Ofanto e Via Adige – Borgo La Martella – Matera - Importo €. 238.936,32;
- D.5 Ripristino alloggi di risulta già assegnati o di prossima assegnazione nei Comuni della Provincia - €. 200.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93 – programma di reinvestimento delibera n.93 del 02.11.2021;
- D.6 Manutenzione straordinaria ai fabbricati sito nel Comune di Stigliano, alla via Turati e alla via Trifoglio – Importo €. 300.000,00.

E. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare nel 2023 e completare nel 2024

- E.1 Lavori di ripristino e rinforzo locale ai fabbricati siti nel Comune di IRSINA, in via Togliatti, n. 9 e 11 ed in Corso Di Vittorio, n. 23 – €. 452.650,04 – finanziamento con fondi di cui alla legge n. 560/93;
- E.2 Interventi di riqualficazione alloggi ex European e al Rione Agna via Del Leone, € 553.241,06 - finanziamento fondi di cui allo 0.50% valore locativo patrimonio immobiliare gestito e fondi di gestione speciale legge antecedenti;
- E.3 Lavori di riqualficazione edilizia dei fabbricati siti in Accettura, Aliano, Bernalda, Craco, Grottole, Montalbano, Valsinni, Miglionico, Salandra, Pisticci-Marconia – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 975.208,73;
- E.4 Intervento di riqualficazione energetica al fabbricato di via Fagnano, n. 6 nel Comune di Valsinni – Importo €. 312.012,63.

F. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare e completare nel 2024

- F.1** Lavori di riqualificazione e recupero edilizio mediante rifacimento delle coperture e delle fognature ai fabbricati siti nei comuni di Policoro, Via Gonzaga e Via Tristano, e Garaguso, Via Padova – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 250.000,00;
- F.2** Lavori di riqualificazione e recupero edilizio mediante rifacimento delle coperture e delle fognature ai fabbricati siti nel comune di Bernalda Fraz. di Metaponto, Via Licurgo – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 100.000,00;
- F.3** Lavori di riqualificazione e recupero edilizio mediante il rifacimento delle coperture, dei cornicioni e dei parapetti dei balconi ai fabbricati siti nei comuni di Bernalda, Via Gianturco, e Montalbano Jonico, Via S. Antuono – finanziamento legge n. 560/93 e fondi di G.S. ex D.p.r. n. 1036/72 – importo lavori € 150.000,00;

G. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare nel 2024 e completare nel 2025

- G.1** Lavori di manutenzione straordinaria ai fabbricati di proprietà ed in gestione dell'A.T.E.R. siti nei Comuni della Provincia – Importo €. 600.000,00.

H. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare nell'anno 2023 e completare nell'anno 2025

- H.1** Manutenzione ordinaria agli alloggi in gestione – Importo €. 1.350.000,00 – fondi propri dell'A.T.E.R.;
- H.2** Manutenzione ordinaria ai fabbricati in gestione – Importo €. 1.050.000,00 – fondi propri dell'A.T.E.R.
- H.3** Manutenzione straordinaria ai fabbricati di proprietà mista - €. 750.000,00 – Finanziamento L. 560/93

La tabella che segue evidenzia in modo sintetico l'attività connessa alla manutenzione straordinaria che trova riscontro nelle cifre indicate nei pertinenti capitoli di bilancio.

Descrizione	Importo	Fondi L. 560/92	Economie finanziamenti leggi precedenti	Fondi PD-FESR 2014-2020	Fondi A.T.E.R.	Fondi A.T.E.R. esec. 2023
C. Interventi avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari da completare nell'anno 2023						
C.1	riqualificazione energetica del fabbricato sito nel Comune di Matera, alla via Seveda, nn. 24 e 9/13 - Importo € 700.000,00 - (PO FESR Basilicata 2014-2020)	€ 700.000,00		€ 700.000,00		
C.2	riqualificazione energetica del fabbricato sito nel Comune di Polignano, alla via Gonzaga, nn. 33 e 35 e alla via Tristano, nn. 4 e 6 - (PO FESR Basilicata 2014-2020) - Importo € 1.150.000,00	€ 1.150.000,00		€ 1.150.000,00		
	TOTALE	€ 1.850.000,00		€ 1.850.000,00		
D. Interventi da avviare e completare nell'anno 2023						
D.1	lavori di manutenzione per adeguamento impianti termici - € 156.995,22 - (finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 45/77)	€ 156.995,22	€ 156.995,22			
D.2	interventi di manutenzione straordinaria della sede A.T.E.R. finalizzate all'adeguamento funzionale, degli impianti tecnologici e al contenimento dei consumi energetici - € 384.963,70 - (fondi propri dell'A.T.E.R.)	€ 384.963,70			€ 384.963,70	€ 384.963,70
D.3	riqualificazione alloggi a fini della eliminazione delle barriere architettoniche - Importo € 203.259,04	€ 203.259,04	€ 200.000,00		€ 63.259,04	€ 63.259,04
D.4	Completamento sistemazioni e adeguamento illuminazioni a servizio dei fabbricati di E.R.P. sovvenzionati ubicati in Via Dante e Via Acqui - Borgo La Merella - Matera - Importo € 236.636,32	€ 236.636,32	€ 236.636,32			
D.5	Ripristino alloggi di risulta già assegnati o di prossima assegnazione nei Comuni della Provincia	€ 200.000,00	€ 200.000,00			
D.6	manutenzione straordinaria ai fabbricati sito nel Comune di S. Maria, alla via Turci e alla via Trifoglio - Importo € 300.000,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00			
	TOTALE	€ 1.364.184,28	€ 1.093.631,54		€ 448.252,74	€ 448.252,74
E. Interventi da avviare nell'anno 2023 e completare nell'anno 2024						
E.1	lavori di ripristino e rifinito totale ai fabbricati siti nel Comune di IRSANA, in via Topolani, n. 9 e 11 ed in Corso D. Villani, n. 23 - € 432.800,04 - (finanziamento dei fondi di cui alla legge n. 560/92)	€ 432.800,04	€ 432.800,04			
E.2	interventi di riqualificazione alloggi ex European e al Ponte Agra via Dei Leone, n. 553/241,05 - (finanziamento fondi di cui alla D.505) valore locativo patrimonio immobiliare gestito ai fondi di gestione speciale legge antecedenti	€ 553.241,06	€ 553.241,06			
E.3	lavori di riqualificazione energetica dei fabbricati siti in Adamello, Aviano, Bernalda, Ciano, Grande Montebello, Galassi, Magliano, S. Maria, S. Maria, S. Maria - (finanziamento legge n. 560/92) - Importo lavori € 975.208,73	€ 975.208,73	€ 975.208,73			
E.4	intervento di riqualificazione energetica ai fabbricati di via Freginara, n. 6 nel Comune di Yvignone - Importo € 312.012,63	€ 312.012,63		€ 249.610,10	€ 62.402,53	€ 62.402,53
	TOTALE	€ 2.293.112,46	€ 1.981.258,56	€ 249.610,10	€ 62.402,53	€ 62.402,53
F. Interventi da avviare e completare nell'anno 2024						
F.1	lavori di manutenzione e recupero edifici mediante rifacimento delle coperture e delle facciate ai fabbricati siti nei comuni di Parolisi, Via Gonzaga e Via Tristano, e Garaguso, Via Padova - (finanziamento legge n. 560/92) - Importo € 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00			
F.2	lavori di riqualificazione e recupero edifici mediante rifacimento delle coperture e delle facciate ai fabbricati siti nei comuni di S. Maria, Via S. Maria, Via S. Maria - (finanziamento legge n. 560/92) - Importo lavori € 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00			
F.3	lavori di riqualificazione e recupero edifici mediante rifacimento delle coperture, dei cornicioni e dei parapetti dei balconi ai fabbricati siti nei comuni di Bernalda, Via Garufuro e Montebello Jonico, via S. Antonio - (finanziamento legge n. 560/92)	€ 150.000,00	€ 150.000,00			
	TOTALE	€ 500.000,00	€ 500.000,00			
G. Interventi da avviare nell'anno 2024 e completare nell'anno 2025						
G.1	Lavori di manutenzione straordinaria ai fabbricati di proprietà ed in gestione dell'A.T.E.R. siti nei Comuni della Provincia - Importo € 600.000,00	€ 600.000,00	€ 600.000,00			
	TOTALE	€ 600.000,00	€ 600.000,00			
H. Interventi da avviare nell'anno 2023 e completare nell'anno 2025						
H.1	Manutenzione ordinaria ai fabbricati in gestione - Importo € 1.350.000,00 - (fondi propri dell'A.T.E.R.)	€ 1.350.000,00			€ 1.350.000,00	€ 1.350.000,00
H.2	Manutenzione ordinaria ai fabbricati in gestione - Importo € 1.050.000,00 - (fondi propri dell'A.T.E.R.)	€ 1.050.000,00			€ 1.050.000,00	€ 1.050.000,00
H.3	Manutenzione straordinaria ai fabbricati di proprietà in via - € 750.000,00 - (finanziamento L. 560/92)	€ 750.000,00	€ 750.000,00			
	TOTALE	€ 3.150.000,00	€ 750.000,00		€ 2.400.000,00	€ 2.400.000,00

Dirigente Ufficio Tecnico, AA.GG. e Personale

Ing. Pasquale LIONETTI

L'attività di gestione degli alloggi

Nell'esporre il programma dell'area della gestione del patrimonio immobiliare meritano una particolare illustrazione:

- I CANONI DI LOCAZIONE

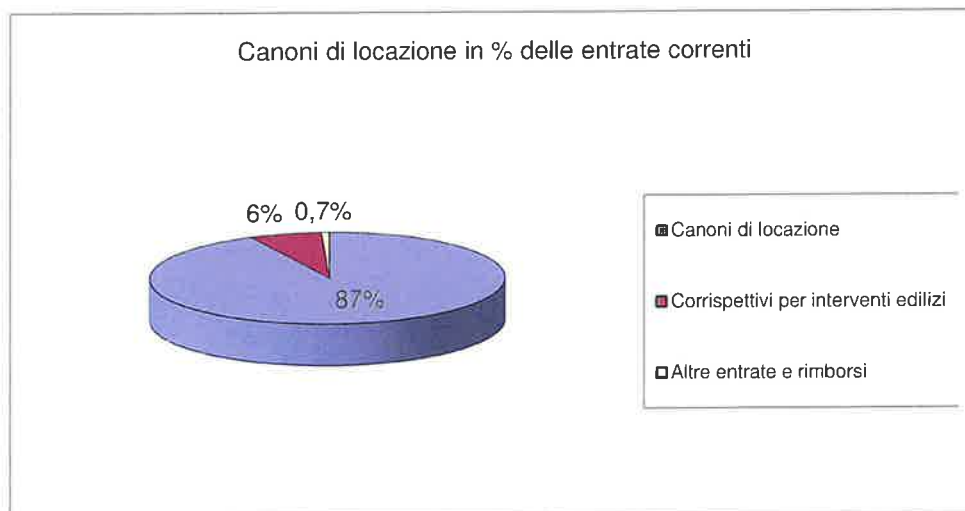
L'ammontare complessivo dei canoni delle unità immobiliari gestite dall'Azienda è stato determinato, presuntivamente, in € 3.805.000,00. Questo dato tiene proporzionalmente conto, comunque, delle consuete richieste dei locatari di ricollocazione all'interno delle fasce di reddito conseguenti a modificazioni reddituali degli stessi in applicazione della legge regionale n. 24/2007 e tiene, altresì, in debita considerazione gli effetti negativi per la riduzione degli alloggi locati a seguito delle vendite di alloggi previste dal piano di vendita nell'anno 2023 nonché delle rideterminazioni "ora per allora" dei canoni di locazione ai sensi dell'art. 38 della citata legge. Rispetto ai dati relativi all'esercizio finanziario in corso, si prevede un equivalente livello dei canoni di locazione con una determinazione presuntiva fatta in termini molto prudentiali.

Se si scompone il dato sopra riportato è possibile evidenziare quanto segue:

- canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'Azienda di edilizia sovvenzionata € 2.800.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'Azienda € 65.000,00;
- canoni di locazione locali commerciali e depositi € 200.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi di proprietà regionale e degli alloggi di proprietà già del Demanio dello Stato ed ora dei comuni € 450.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi e locali di edilizia convenzionata realizzati dall'Azienda € 290.000,00;
- affitti delle aree per € 3.000,00.
- Altri proventi per € 30.000,00.

L'ammontare dei canoni consente il sostenimento delle spese di gestione, di amministrazione e manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare, compresi gli oneri fiscali, e l'accantonamento dello 0,50% annuo del valore locativo del patrimonio gestito. Quest'ultimo importo risulta destinato alle finalità di cui al terzo comma

dell'articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, con priorità agli interventi di manutenzione straordinaria e recupero del patrimonio abitativo pubblico. Interessante è la valutazione del rapporto tra i canoni di locazione ed il totale delle entrate correnti, immediatamente desumibile dal grafico che segue. I canoni di locazione costituiranno, presuntivamente, l'87 % del totale delle entrate correnti.



- CORRISPETTIVI PER INTERVENTI EDILIZI

In questa categoria delle entrate sono iscritte le somme che si prevede di incassare a titolo di compensi per l'opera di progettazione, direzione e assistenza lavori sugli interventi costruttivi, manutenzione straordinaria e recupero di cui al D.M. 5/8/1994, al D.P.G.R. n. 506/94 e successive determinazioni del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - Ufficio Edilizia della Regione Basilicata. Le stesse sono suddivise in due articoli, compensi tecnici per interventi costruttivi e compensi tecnici per interventi di risanamento e ristrutturazione, per un importo complessivo di € 240.000,00.

- RESIDUI ATTIVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

I residui attivi presunti al 1° gennaio 2023 sono stati determinati in € 11.681.425,62 per canoni, in € 422.798,01 per quote riscatto e rateizzazioni prezzo di vendita e in € 503.708,28 per servizi a rimborso, gestione e amministrazione e interessi su rateizzazioni, così come indicato nei rispettivi capitoli di bilancio. Occorre comunque

tener conto che in questo dato rientrano anche gli accordi di rateizzazione stipulati dall'Azienda con gli inquilini per il pagamento dilazionato del debito che sono oggetto di costante monitoraggio e non possono essere assimilati a morosità fino a quando gli inquilini non si rendono inadempienti nel pagamento rateale secondo i termini e le modalità stabiliti nella sottoscrizione dell'accordo.

Con riferimento invece alla residua morosità, si proseguirà nell'azione di contrasto alla stessa attraverso l'implementazione delle procedure di recupero stragiudiziale e giudiziale che già hanno permesso il recupero di circa un milione e trecentomila euro rispetto alla morosità risultante nel bilancio del precedente anno. A tal fine l'Amministratore Unico ha provveduto a fornire gli indirizzi per la ricognizione della morosità e per la programmazione dell'attività di recupero che tengono conto delle esigenze sociali sottese al godimento in locazione degli alloggi di ERP.

- LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI ALLOGGI

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento dell'anno 2023 che interesserà gli alloggi gestiti dall'Azienda sarà finanziato con un importo complessivo di € 800.000,00.

Si tratta una somma pari al 19 % circa dei canoni di locazione che l'Ente prevede di incamerare nell'esercizio 2023.

- LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Con riferimento al piano di vendita approvato dall'Amministratore Unico dell'Ater con deliberazione n. 105 del 03.12.2018 e dal Consiglio Regionale di Basilicata con Deliberazione n. 35 del 10.09.2019, si è in attesa dell'entrata in vigore della legge regionale di proroga del detto piano, scaduto il 31.12.2022. Nelle more tutte le procedure di vendita sono sospese.

Con l'entrata in vigore della predetta legge di proroga ai sensi della Legge n. 560/93, si prevedono relativamente all'esercizio 2023 le seguenti vendite:

- n. 60 alloggi di proprietà ATER;
 - n. 20 alloggi già di proprietà dello Stato ed ora di proprietà dei Comuni territorialmente competenti giusta Legge 311/2004;
 - n. 10 unità immobiliari ad uso non abitativo di proprietà dell'ATER e/o dello Stato;
- A tal proposito si fa presente che, comunque, la stipula di atti di compravendita è sempre condizionata alla manifestazione di volontà e propensione all'acquisto da parte degli

inquilini, i quali, ancorchè abbiano formulato istanza di riscatto, in qualsiasi momento possono rinunciare e continuare a condurre in locazione gli immobili assegnati.

Il ricavato, a norma dell'art. 1, comma 13 della legge n. 560/93 modificato dal comma 6 dell'art. 4 della Legge 136 del 13.4.1999, nonché della circolare n° 31 del 30 giugno 1995 del Ministero dei Lavori Pubblici dovrà essere versata sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria dello Stato, dove resterà depositata fino al materiale utilizzo. Detti ricavi, vincolati alla realizzazione di programmi di ERP, non possono essere utilizzati se non a seguito di specifica autorizzazione regionale.

- LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Il patrimonio immobiliare che l'Azienda provvederà a gestire, tra alloggi di proprietà e alloggi dello Stato, comunali e regionali, nel corso dell'esercizio finanziario 2023, tenuto conto di eventuali nuove immissioni ed alienazioni, comprenderà circa 4.191 unità immobiliari di cui 4.020 alloggi di edilizia sovvenzionata, n.105 unità immobiliari di locali edilizia sovvenzionata, n. 54 alloggi di edilizia convenzionata, n. 6 locali di edilizia convenzionata , n. 6 locali di edilizia privata (ATER) .

I dati subiranno, necessariamente, variazioni per effetto di vendite e nuove immissioni a reddito di alloggi e locali.

Per quanto concerne il patrimonio mobiliare, nel corso del 2023, eventuali incrementi dello stesso saranno determinati dall'acquisto di mobili ed arredi e dall'acquisto di prodotti hardware e software. Ciò sarà determinato dalla sostituzione ed il rinnovo di beni obsoleti e dal potenziamento del sistema informativo aziendale.

L'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

L'area economico-finanziaria ed amministrativa opererà a supporto delle attività di costruzione e gestione degli alloggi garantendo l'osservanza di tutti gli adempimenti contabili e fiscali della gestione.

Si pone in particolare evidenza:

- IL PERSONALE E LA STRUTTURA

La spesa per il personale, prevista nel bilancio 2023, considera la consistenza dello stesso indicata nella tabella sottostante.

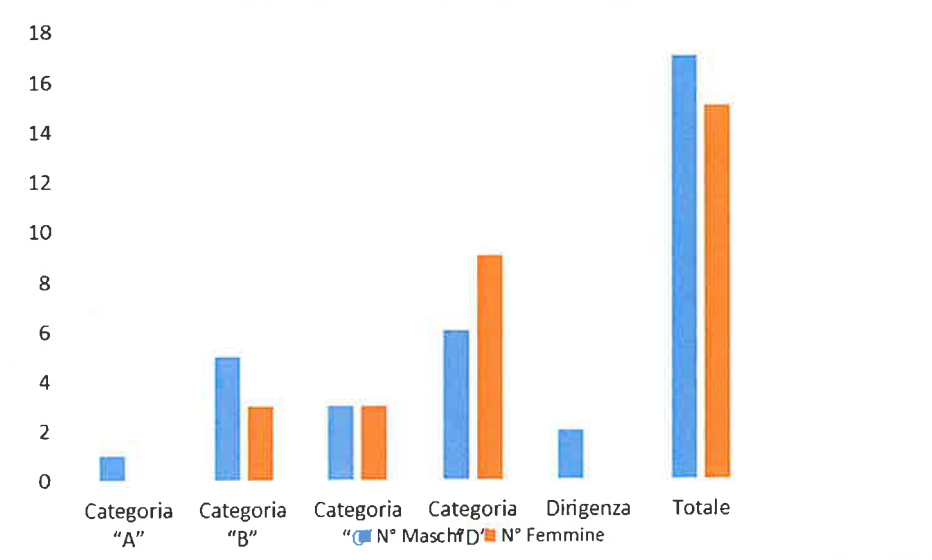
Categoria	N°		Totale
	Maschi	Femmine	
"A"	1	-	1
"B"	5	3	8
"C"	3	3	6
"D"	7	9	16
Dirigenza	2	-	2
Direttore	-	-	-
Totale	18	15	33

La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è prevista in bilancio in € 2.061.944,43 alla luce degli atti amministrativi attualmente vigenti.

A completo espletamento delle procedure di reclutamento, il personale assunto risulterà il seguente:

Categoria	N°		Totale
	Maschi	Femmine	
"A"	-	-	1
"B"	-	-	10
"C"	-	-	11
"D"	-	-	15
Dirigenza	-	-	2
Direttore	-	-	-
Totale	-	-	39

Nel grafico che segue si rileva con immediatezza la suddivisione del personale per categoria contrattuale di appartenenza e per sesso.



- LA GESTIONE SPECIALE

In ordine alla rendicontazione e contabilizzazione dei rientri, derivanti dalla cessione degli alloggi vincolati e non alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 della legge 513/77 ivi compresi quelli derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della Legge 560/93 come previsto dal comma 13 dell'art. 1 della Legge 560/93, è prevista la contabilizzazione a favore della Gestione Speciale dei prezzi e delle rate che saranno incassate durante l'anno, relativi agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà dell'Istituto, dello Stato, delle ex Gescal e INA Casa con ipoteca legale o promessi in vendita nonché dello 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito. Gli importi presunti previsti nel presente bilancio sono i seguenti:

- € 380.000,00 – quale accantonamento dello 0.50% annuo del valore catastale del patrimonio immobiliare gestito al netto degli alloggi a canone sociale.

- SPESE PER GLI ORGANI DELL'ENTE

Le spese relative agli organi dell'Ente sono quelle relative alle indennità da corrispondere all'Amministratore Unico, ai Componenti del Collegio dei Revisori ed all'Organismo addetto al controllo di Gestione, comprensive degli oneri contributivi e rimborsi spese. Le stesse sono state previste, per l'anno 2023, in € 108.000,00.

- SPESE PER L'ACQUISTO DI BENI DI CONSUMO E DI SERVIZI

Le spese per l'acquisto di beni di consumo e servizi previste nel bilancio 2023 sono suddivise in due capitoli: Spese per il funzionamento degli uffici e Spese diverse di amministrazione. Le spese per il funzionamento degli uffici, quantificate in € 360.500,00 contemplano spese di gestione della sede per € 175.000,00 (utenze, pulizia, guardiania, spese varie), spese postali e telefoniche per € 33.000,00, spese per acquisto di cancelleria, stampati e pubblicazioni per € 20.000,00 e spese per manutenzione e gestione di macchine elettriche ed elettroniche per € 12.500,00 e per gestione sistema informativo € 120.000,00. Tra le spese diverse di amministrazione, ammontanti complessivamente ad € 234.000,00, vi sono le spese per gestione automezzi per € 21.000,00, spese per contributi associativi per € 13.000,00 (quota associativa FEDERCASA), spese per partecipazione a concorsi, seminari e convegni per € 5.000,00, spese per consulenze e prestazioni professionali pari ad € 80.000,00, spese per depositi bancari e postali per € 15.000,00 e spese diverse e contenziosi per € 100.000,00, queste ultime vanno a copertura di potenziali spese legali in merito agli esiti incerti di contenzioni in corso.

- SPESE DI AMMINISTRAZIONE DEGLI STABILI

Tra le spese di amministrazione degli stabili troviamo le spese di assicurazione degli stessi per € 80.000,00. Altre spese previste riguardano le spese per procedimenti legali per € 30.000,00, spese per quote amministrazione per alloggi in condominio per € 25.000,00, i gettoni di presenza e rimborsi spese dei componenti della Commissione Provinciale Assegnazione Alloggi di cui alla legge regionale n. 24/07, per € 30.000,00, spese residuali per € 90.000,00 (revisione periodica ascensori, assistenza sfratti, regolarizzazioni catastali e urbanistiche, ecc.).

- SPESE DI MANUTENZIONE STABILI

In questa categoria, troviamo lo stanziamento 2023 di € 800.000,00 per gli interventi di manutenzione ordinaria al patrimonio immobiliare gestito.

- SPESE PER INTERVENTI EDILIZI

Questa categoria contempla Spese per procedimenti legali attinenti contenziosi

in corso con imprese appaltatrici, per € 10.000,00, Altre spese tecniche per € 10.000,00 (definizione convenzioni con i Comuni, elaborati tecnici, ecc.) e Pubblicazione e registrazione gare di appalto per € 10.000,00.

- ONERI FINANZIARI

In questa categoria troviamo gli interessi passivi su mutui contratti per la realizzazione di alloggi di edilizia privata e agevolata/convenzionata e gli interessi di prefinanziamento per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata/agevolata per un importo di € 90.000,00. Tale dato presenta un incremento rispetto alla previsione dell'ultimo bilancio a causa delle misure sui tassi di interesse, adottate a livello Europeo, per contenere il fenomeno dell'inflazione.

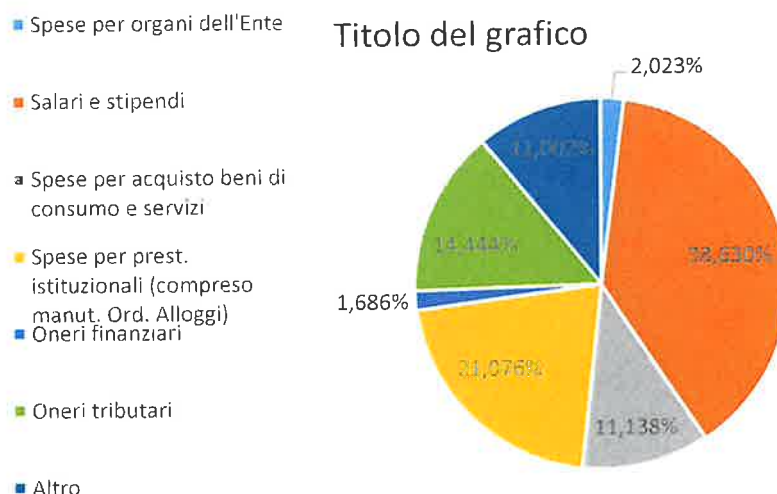
- ONERI TRIBUTARI

Gli oneri tributari previsti complessivamente in € 771.000,00 sono così suddivisi: Imposta di bollo € 20.000,00 (bolli su fatture, per pratiche di appalto e assegnazione alloggi, ecc.), Imposta di registro € 55.000,00 (registrazione contratti di locazione), IRES per € 250.000,00, altre imposte e tasse (IRAP, tributi consortili, ecc.) per € 100.000,00, ed I.M.U., TASI ed altri tributi locali per un importo totale di € 96.000,00 nonché l'iva a debito per € 250.000,00.

- SPESE NON CLASSIFICABILI IN ALTRE VOCI

Tra le spese incluse in questa categoria delle uscite di bilancio vi è il fondo di riserva per le spese imprevedute quantificato in € 27.271,87.

Interessante e di immediata leggibilità, con riferimento alle spese correnti, è il grafico che segue. Il grafico evidenzia il diverso peso che le varie categorie hanno nel comporre la spesa corrente totale.



Dalla analisi del suddetto diagramma si rileva, chiaramente, il peso predominante della spesa per il personale, pari al 38,63% delle spese correnti totali.

Ad incidere, considerevolmente, anche le spese per prestazioni istituzionali (compreso la Manutenzione ordinaria degli alloggi) che assorbono il 21,076% del totale.

Il 14,44% delle spese correnti sono relative agli oneri tributari, mentre l'11% è destinato agli oneri finanziari che nello specifico si riferiscono agli interessi passivi sui mutui contratti dall'Ente.

L'11,13% della spesa corrente copre invece i costi per l'acquisto di beni di consumo e servizi.

La percentuale di spesa corrente necessaria a fronteggiare le spese per gli organi dell'Ente è pari a poco più del 2%

IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento è stato redatto in conformità alle norme contenute nel Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Azienda e contiene la previsione, delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio finanziario 2023.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie previste sono le seguenti:

	ENTRATE DI COMPETENZA	SPESE DI COMPETENZA
	€	€
Avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2022	0	0
Entrate e spese correnti	4.362.680,00	5.337.716,30
Entrate e spese in c/capitale	11.414.398,08	10.439.361,78
Entrate e spese per partite di giro	1.220.800,00	1.220.800,00
TOTALE	16.997.878,08	16.997.878,08

- ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

	€
cat. 5 – corrispettivi tecnici per interventi edili	240.000,00
cat. 6 – canoni di locazione	3.805.000,00
cat. 6 – interessi su depositi	6.000,00
cat. 7 – recuperi e rimborsi diversi	190.180,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

	€
cat. 1 – indennità, compensi amm.ri e sindaci	108.000,00
cat. 2 – oneri del personale	2.061.944,43
cat. 4 – spese per il funzionamento degli uffici	360.500,00
cat. 4 – spese diverse di amministrazione	234.000,00
cat. 5 – spese per amministrazione degli stabili	295.000,00
cat. 5 – spese di manutenzione degli stabili	800.000,00
cat. 5 – spese per interventi edilizi	30.000,00
cat. 7 – imposte e tasse	771.000,00
cat. 6 – interessi su mutui	90.000,00

cat. 8 – fondo per l’E.R.P.	380.000,00
Cat. 8 – rientri di G.S.	0,00

- ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

Il dettaglio delle entrate e delle spese in c/capitale fornisce l’immagine operativa dell’Ente e il mutamento delle attività e passività patrimoniali.

Tra le entrate figurano:

	€
cat. 9 - Alienazione di alloggi	580.000,00
cat. 12 - Ricavi alloggi ceduti legge 619/52 e prec.	0,00
cat. 12 - Ricavi alloggi ceduti leg. 560/93	3.365.000,00
cat. 12– Ricavi alloggi ceduti in p.v. di prop. Reg.	0,00
cat. 14 - Utilizzo fondi della G.S. e legge 560/93	749.610,10

Tra le spese si evidenziano:

	€
cat. 10 - Spese per interventi costruttivi G.S.	2.493.123,26
cat. 10 - spese per interventi risanamento G.S.	3.323.664,72
cat. 10 – lavori di riqualificazione energetica ai fabbr.	249.610,10
Cat 15 – Rate ammortamento mutui	327.000,00
cat. 17 – Versamento alla Banca d’Italia fondi G.S.	3.545.000,00



- PARTITE DI GIRO

Le entrate e le uscite in questo titolo non modificano né permutano la consistenza finanziaria dell'Istituto perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Ente svolge un servizio di cassa.

Le entrate e le uscite previste ammontano complessivamente ad € 1.220.800,00.

- IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il documento prevede entrate per € 21.625.721,96 e spese per € 19.614.993,66 con un disavanzo economico previsto di € 2.010.728,30.

Il dato economico presuntivo se nettato dei componenti di entrata ed uscita che non danno luogo a movimenti finanziari assume un valore negativo di € 975.036,30 (disavanzo di parte corrente).

In particolare il Preventivo economico 2023 riporta tra le entrate che non danno luogo a movimenti finanziari i seguenti valori:

- i ricavi delle vendite di alloggi e locali, per € 3.365.000,00;
- contributi in conto capitale per € 1.359.313,66;
- le rimanenze per gli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria in corso pari, rispettivamente, ad € 9.528.000,00 ed € 1.000.000,00.

Tra le spese che non danno luogo a movimenti finanziari troviamo:

- l'ammortamento finanziario dei beni devolvibili sopra descritto pari ad € 1.020.000,00;
- l'ammortamento delle macchine, mobili e attrezzature per € 14.957,00. Gli ammortamenti sono stati effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione di beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui ai D.M. Dicembre 1988 integrato dai D.D.M.M. 7 gennaio 1992, 23 dicembre '92, 19 ottobre '95, 20 marzo '96;
- le sopravvenienze per rientri a favore dello Stato per alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 per € 3.365.000,00;

- finanziamenti per interventi costruttivi per € 1.359.313,66;
- i costi relativi agli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria in corso pari, rispettivamente, ad € 9.528.000,00 ed € 1.000.000,00;

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

La tabella dimostrativa dell'avanzo o disavanzo di amministrazione presunto al 31 dicembre 2022 espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi al 1 gennaio 2022.

Esponde, successivamente, le variazioni dei residui attivi e passivi formati fino alla data di formazione del bilancio e quelli presunti per il restante periodo dell'esercizio in corso.

Esponde, inoltre, le entrate e le uscite accertate ed impegnate fino alla data di formazione del bilancio nonché quelle presunte per il restante periodo dell'esercizio in corso.

Pone in evidenza quindi, nel caso specifico, un avanzo di amministrazione presunto al 31 dicembre 2022 di € 4.771.202,77.

BILANCIO PLURIENNALE

Il bilancio pluriennale è stato elaborato in termini di competenza e copre un periodo triennale, dall'esercizio 2023 a quello 2025.

Con lo stesso vengono definiti in termini economico, finanziari e patrimoniali gli obiettivi programmatici di medio termine dell'Azienda.

Gli stanziamenti previsti nel bilancio pluriennale per il primo esercizio corrispondono, necessariamente, a quelli del Bilancio di Previsione 2023.

Le previsioni riportate nello stesso traggono origine, per quanto concerne l'attività costruttiva e di risanamento e recupero, dal programma triennale dei lavori pubblici 2023/2025 che costituisce allegato del bilancio di previsione in oggetto.

Occorre precisare che, l'art. 21, comma 3, del Codice, e anche l'art. 3, comma 8, del D.M. n. 14/2018 individuano come passaggio chiave per l'inserimento dell'opera all'interno del piano triennale delle opere pubbliche, l'identificazione dei mezzi finanziari destinati alla copertura delle stesse opere, solamente per gli interventi inseriti nell'elenco annuale. La copertura non è invece vincolante al fine dell'iscrizione delle opere nel secondo e terzo anno del programma triennale delle opere pubbliche, nel caso

di specie è stato inserito il costo dell'opera a carico dell'ente essendo nota la fonte di copertura.

Le altre previsioni, sia di parte corrente che in conto capitale, invece, sono state quantificate sulla base degli andamenti storici delle entrate e delle uscite dei bilanci dell'ultimo biennio unitamente agli opportuni correttivi previsionali.

Per quanto concerne i canoni di locazione, che costituiscono la stragrande maggioranza delle entrate di parte corrente dell'Azienda, il loro andamento nel triennio è stato stimato in considerazione del numero presunto di unità immobiliari che saranno immesse a patrimonio, con notevole incidenza di quelle di edilizia convenzionata/agevolata, e degli alloggi che invece saranno ceduti nel corso del medesimo periodo.

Con riferimento alle uscite di bilancio, la cui voce più consistente è rappresentata dalla spesa per il personale. Le previsioni pluriennali sono state elaborate tenuto conto delle norme relative al contenimento delle spese in materia di pubblico impiego di cui alle leggi finanziarie e di stabilità succedutesi negli ultimi anni.

Il Dirigente dell'Ufficio Amministrativo, Patrimonio e Bilancio


Avv. Francesco D'ONOFRIO